SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

HABITATION QUÉBEC

LE BULLETIN D'INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

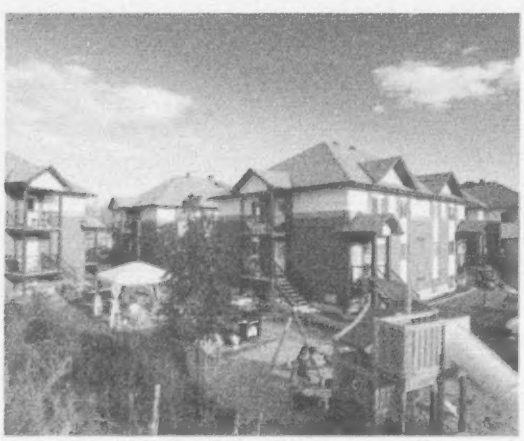
NUMÉRO SPÉCIAL
ENTRETIENS SUR L'HABITAT, ÉTÉ 2012

Coopérative d'habitation Grandir en ville, Québec.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION AU QUÉBEC : HISTOIRE ET MEMBRES FONDATEURS EN BREF

PAR ODILE LÉGARÉ, SIMON LAVERDIÈRE ET MICHÈLE DUGAS
Avec la participation de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

La Société d'habitation du Québec souligne l'Année internationale des coopératives (AIC) en consacrant une édition spéciale du bulletin *Habitation Québec* aux coopératives d'habitation. Ce numéro dresse un portrait sommaire des coopératives d'habitation et en présente les principales références historiques. Il inclut un texte inédit préparé par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) sur le mouvement coopératif des 25 dernières années. Enfin, les auteurs exposent quelques éléments à la base d'une recherche qualitative menée durant l'été 2012[1] sur les motivations et l'engagement des fondateurs québécois de coopératives d'habitation.



Coopérative d'habitation Le Trièdre, Gatineau.

1. Projet en cours au moment d'écrire ces lignes.

APERÇU DU SECTEUR

Au 21 juin 2012, le Québec comptait 1 289 coopératives d'habitation en règle à la grandeur de son territoire. Ces coopératives sont propriétaires de près de 28 000 logements[2]. L'âge moyen de ces coopératives est de 24 ans, et 96% d'entre elles sont des coopératives de consommateurs. Sans les 43 coopératives de solidarité[3] qui sont plus jeunes – elles ont quatre ans en moyenne – l'âge moyen serait de 25 ans.

Selon les données disponibles pour l'année 2009[4], l'habitation représente le deuxième secteur d'activité en importance de l'ensemble des coopératives non financières quant à l'avoir et aux actifs totaux, loin derrière le secteur de l'agriculture et des pêcheries. On le sait, ce secteur de production primaire a historiquement contribué à la vigueur économique des régions. De son côté, l'habitation est un secteur de consommation, mais aussi d'investissement important.

TABLEAU 1

Principaux secteurs d'activité des coopératives non financières en 2009

	Habitation	Agriculture et pêcheries	Autres secteurs d'activité	Total
Nombre de coopératives	1 180	207	915	2 302
Total de l'actif (M$)	1 121	3 456	1 114	5 692
Total de l'avoir (M$)	156	1 566	514	2 236
Chiffre d'affaires et autres revenus (M$)	191	9 635	1 687	11 513
Nombre de membres	28 595	35 926	1 121 349	1 185 870

Source : MDEIE, Direction du développement des coopératives, décembre 2011.

Coopérative d'habitation Le Faisan bleu, Québec.

Coopérative d'habitation Les Clairières du Mainbourg, Montréal.

2. En supposant que, depuis décembre 2009 (dernière statistique disponible sur le nombre de logements à la Direction du développement des coopératives du ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, le (MDEIE)), tous les nouveaux logements coopératifs ont été subventionnés par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme AccèsLogis Québec et du volet social et communautaire du programme Logement abordable Québec.

3. La coopérative de solidarité comprend au moins deux des trois types de membres suivants : consommateurs, travailleurs et membres de soutien. Ces derniers sont normalement issus de la communauté ou d'organismes intéressés au succès de la coopérative. Chaque type de membres est représenté au conseil d'administration (C.A.) alors que dans la coopérative de consommateurs en habitation, seuls les résidents sont membres et peuvent être élus pour former le C.A.

4. Le MDEIE est responsable de la Loi sur les coopératives (L.R.Q., chapitre C-67.2). À ce titre, il répertorie la totalité des coopératives en règle. La Direction du développement des coopératives du MDEIE compile aussi des renseignements financiers confidentiels sur les coopératives non financières qu'elle rend disponibles pour une vingtaine de secteurs d'activité, deux ans après la période couverte.

CINQ GÉNÉRATIONS DE COOPÉRATIVES D'HABITATION

Selon le Rapport de la Commission de l'habitation du Conseil de la coopération du Québec[5] (1968), l'année 1937 voit la création de la première coopérative d'habitation. Toutefois, l'activité de cette dernière aurait été très restreinte et sans lendemain. Pour les historiens, la Coopérative d'habitation d'Asbestos marque véritablement le point de départ de la coopération en habitation au Québec, car elle a inspiré et orienté le développement d'un nouveau secteur du mouvement coopératif : les coopératives de construction. Cette première génération sera suivie par la difficile expérience de la Fédération Coop-Habitat du Québec, une structure lourde issue de la Révolution tranquille. À partir de 1973, les trois dernières générations de coopératives d'habitation se définiront davantage à partir des familles de programmes d'aide au développement de logements communautaires locatifs.

L'importance relative de chacune de ces générations peut s'illustrer par le nombre estimé de logements abordables créés par la construction, la rénovation ou le recyclage de bâtiments non résidentiels. Aucune source ne donne un portrait global de l'habitation coopérative selon ces générations[6].

1940 à 1968

Cette première génération est caractérisée par une mise en commun des efforts afin de construire des maisons pour faciliter l'accession à la propriété des familles au lendemain de la Grande récession, durant et après la Seconde Guerre mondiale avec le retour des combattants. Ainsi, en remplissant sa mission pour l'ensemble de ses membres, la coopérative perd sa raison d'être[7].

1968 à 1972

Dans la foulée du Rapport de la Commission de l'habitation du Conseil de la coopération du Québec de 1968, la création de toute pièce de la Fédération Coop-Habitat du Québec donnera naissance à la deuxième génération de coopératives d'habitation[8]. Négligeant les besoins et l'engagement des premiers bénéficiaires de ces ensembles résidentiels, l'expérience se soldera rapidement par un fiasco financier. Coop-Habitat a vu le jour en 1968 et sera mise en tutelle 18 mois plus tard. Elle sera dissoute en 1974, après avoir construit 1 432 logements locatifs regroupés en 13 ensembles immobiliers au coût de 22 M$. À son bilan, elle déclare un déficit de 4 M$. Cet échec peut expliquer la méfiance des principaux acteurs du monde communautaire à l'égard des structures centralisées. À noter qu'alors, ces acteurs n'étaient pas encore regroupés en organisations régionales ou québécoises.

TABLEAU 2

Importance relative des cinq générations de coopératives d'habitation au Québec, en nombre estimé de logements

Génération de coopératives d'habitation	Nombre approximatif de logements construits ou rénovés
1940 à 1968 : Coopératives de construction	9 950 logements de propriété individuelle
1968-1971 : Fédération Coop-Habitat du Québec	1 400 logements locatifs
1973-1986 : Expansion	14 000 logements locatifs
1986-1993 : Recentrage et ralentissement	6 300 logements locatifs
1993-2012 : Période actuelle	7 800 logements locatifs

Sources :
- *Écho-hop ! D'HABITATION*, différents numéros de 1997 à 1999 ;
- Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, « L'histoire d'une innovation sociale » dans *Se loger autrement au Québec*, 2008 ;
- André Poulin, *Évolution du secteur coopératif de l'habitation au Québec (1973-1986)*, 1988 ;
- Allan Gaudreault, *Fin des accords d'exploitation : Défis et opportunités pour les coopératives d'habitation québécoises*, CQCH, 2006 ;
- André Mercier, *Les coopératives d'habitation au Québec* (édition 2005), Direction du développement des coopératives du MDEIE, 2006 ;
- Jean-Pierre Collin (1986), *La cité coopérative canadienne-française. Saint-Léonard-de-Port-Maurice, 1955-1963*, Presses de l'Université du Québec, INRS-Urbanisation, 1986 ;
- Service de la statistique, SHQ.

5. Comité présidé par M. Raymond Audet, qui déposait son rapport au président du Conseil de la coopération du Québec en février 1968.
6. Le MDEIE ne conserve que les données sur les coopératives en règle, sans précision sur le programme de subvention utilisé pour réaliser les logements.
7. Collin, Jean-Pierre, *La cité coopérative canadienne-française. Saint-Léonard-de-Port-Maurice, 1955-1963*, Presses de l'Université du Québec, INRS-Urbanisation, 1986.
8. Sur 30 coopératives créées par la Fédération des coopératives d'habitation de Québec (FCHQ), six étaient toujours en activité en 2005 selon Mercier (2006).

1973 à 1986

Cette période d'expansion du secteur des coopératives d'habitation locative est alimentée par les programmes de subvention découlant des articles 34,18 puis 56,1 de la Loi nationale de l'habitation et le Programme intégré québécois. C'est l'ère des grands travaux de rénovation urbaine, entrepris par les municipalités pour moderniser les centres-villes, notamment à Montréal, à Hull et à Québec. Devant la menace de démolition de nombreux quadrilatères de maisons, des résidents, voisins, architectes et intervenants sociaux se mobilisent et réussiront à sauver plusieurs logements. Après bien des efforts et des démarches, notamment auprès du gouvernement fédéral, de nouvelles coopératives locatives voient le jour dans les maisons épargnées, puis rénovées. On pense ici, entre autres, aux quartiers Milton Park à Montréal et Saint-Jean-Baptiste à Québec. Le Front d'action populaire en réaménagement urbain, le FRAPRU, est né durant cette période[9].

Bouchard et Hudon (2008) soulignent de plus que « les groupes de ressources techniques (GRT) se développent à partir de 1976 grâce aux cliniques d'architecture populaire des universités (McGill, Montréal et Québec [Université Laval]) ainsi que celles des écoles de service social. Ils [...] deviennent rapidement des interlocuteurs incontournables auprès des pouvoirs publics, en particulier par l'intermédiaire de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ). »[10]

Coopérative d'habitation Côté Soleil, Montréal.

1986 à 1993

Durant la période de l'Entente-Cadre Canada-Québec, entre 1986 et 1993, un nouveau programme de logement sans but lucratif administré par la SHQ, communément appelé PSBL-P, s'adresse principalement aux ménages à faible revenu, et le gouvernement fédéral offre aux coopératives une aide basée sur des prêts hypothécaires indexés (PHI). Cette période voit le gouvernement fédéral restreindre, petit à petit, son soutien au développement du logement social et communautaire pour des raisons de réduction de dépenses budgétaires.

1994 à aujourd'hui

À la suite du retrait du financement du développement de logements abordables par le gouvernement fédéral, les organismes d'habitation communautaire et le gouvernement du Québec mettront en œuvre quelques programmes expérimentaux, par exemple avec la Ville de Montréal. À compter de 1997, le nouveau programme AccèsLogis Québec sera le principal véhicule de développement de l'offre de logements abordables, bien qu'en 2002, le programme Logement abordable Québec voit le jour à la suite de la signature d'une entente Canada-Québec pour résoudre la crise du logement. Ce dernier programme rejoindra les coopératives d'habitation par son volet social et communautaire.

Suite du texte à la page 7.

9. Voir le document produit par le Groupe d'études et d'actions urbaines soulignant les 30 ans du FRAPRU. *Dans la rue... depuis longtemps et pour longtemps. L'histoire du FRAPRU 1978-2008*, 2008.

10. Marie J. Bouchard et Marcelfin Hudon, « L'histoire d'une innovation sociale » dans *Se loger autrement au Québec*, 2008, p. 27.

VINGT-CINQ ANS D'HISTOIRE, DE BATAILLES, DE NÉGOCIATIONS ET DE PRISES DE DÉCISION

PAR LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Au début des années 1970, les Québécois connaissent de sérieuses difficultés à se loger et revendiquent l'amélioration des conditions de logement. À la suite de négociations entre Québec et Ottawa, le gouvernement fédéral modifie la Loi nationale sur l'habitation et crée les premiers programmes fédéraux d'habitation coopérative, notamment les programmes de l'article 61 en 1973 et de l'article 95 en 1979, afin de favoriser la création de coopératives d'habitation gérées par les membres et développées par la base. Grâce à ces programmes, le développement de coopératives d'habitation va bon train, et d'autres programmes, provenant tant du fédéral que du provincial, se chevauchent et se succèdent.

Au fil des ans, les membres des coopératives d'habitation ressentent de plus en plus le besoin de se concerter pour se donner des services et une force de représentation. À la fin des années 1970, des exercices de concertation sont tenus à l'échelle nationale afin de créer une fédération provinciale. Ces tentatives se soldent par des échecs – trop de vues divergentes –, mais elles favorisent l'émergence de structures régionales, une option qui rallie la majorité! Des regroupements régionaux deviennent progressivement des fédérations régionales. Par l'entremise d'instances informelles, les fédérations ou les regroupements régionaux se rencontrent, discutent, revendiquent et s'organisent jusqu'à la création officielle de la CQCH en 1987.

DURE CRÉATION!

Les débuts sont laborieux. Tout est à faire. Il faut mobiliser la base, développer un réseau d'alliances, trouver des sources de financement, et ce, avec des ressources humaines et financières extrêmement limitées. Les employés de la CQCH et les délégués des fédérations régionales sillonnent les routes du Québec pour promouvoir le nouveau programme d'assurance immobilière mis sur pied afin de diversifier les sources de revenu et d'offrir des services économiques aux membres. Ils rencontrent également les membres des coopératives d'habitation, des intervenants gouvernementaux, des représentants des secteurs coopératif et communautaire, des partenaires économiques et des alliés politiques.

La décennie 1990 s'annonce difficile. La crise économique bat son plein! Tandis que le gouvernement fédéral annonce l'abolition du Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH), en vigueur depuis 1986, le gouvernement provincial remet en question son Programme de logement sans but lucratif privé (PSBL–P).

En collaboration avec la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) et l'AGRTQ, la CQCH s'engage ainsi dans une série d'activités de revendication pour obtenir le réengagement du gouvernement fédéral qui s'apprête à transférer un certain nombre de ses compétences aux provinces, notamment en matière d'habitation.

Malgré ces difficultés, la CQCH fait des avancées importantes. Le programme d'assurance est en plein essor, elle publie son premier outil de gestion en 1995 : le Guide pratique de gestion des coopératives d'habitation ainsi que la revue *L'Écho-hop! D'HABITATION* en 1996 et signe, en 1992, au nom du Mouvement québécois des coopératives d'habitation, lors des États généraux de la coopération du Québec, le Manifeste du Conseil de la coopération du Québec (CCQ), aujourd'hui devenu le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM).

La CQCH réalise également des gains importants auprès de la SHQ. Elle propose la mise sur pied d'un nouveau programme de développement, obtient la reconnaissance de la spécificité coopérative dans le règlement d'attribution des logements sociaux, signe une entente de décentralisation pour le suivi administratif des coopératives d'habitation PSBL–P et se voit confier la responsabilité de superviser plusieurs coopératives d'habitation des régions non fédérées.

En 1996, le gouvernement provincial organise un exercice de concertation en deux temps ; le premier prend la forme d'un chantier sur le devenir socio-économique du Québec et le second, celle d'un sommet sur l'économie et l'emploi. Entre les deux événements, les organismes doivent proposer des projets permettant la relance de l'économie et de l'emploi. La CQCH soumet alors sa proposition de mettre sur pied un fonds servant à la réalisation de nouveaux logements coopératifs et sans but lucratif. Quelques mois plus tard seront créés le Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) ainsi que le programme AccèsLogis Québec et, en 2002, Logement abordable Québec, un programme à frais partagés entre les gouvernements fédéral et provincial.

En raison du vieillissement de la population à l'intérieur du parc de logements coopératifs, la CQCH s'intéresse de près aux conditions de vie des aînés. Elle souhaite que les logements soient gérés par les membres eux-mêmes. Plusieurs partenaires gouvernementaux et intervenants des secteurs coopératif et communautaire s'associent à la CQCH dans la poursuite de ces objectifs et le concept de coopérative de solidarité fait son apparition le 5 juin 1997 dans la Loi sur les coopératives.

DE L'ÉMERGENCE À LA CONSOLIDATION

Le début des années 2000 est bien entendu marqué par la crise du logement qui sévit dans la plupart des régions du Québec. Animé par un sentiment d'urgence, le gouvernement provincial débloque des fonds pour réaliser 13 000 logements communautaires par l'entremise des programmes de développement en vigueur. La CQCH et ses partenaires de l'habitation communautaire se voient confier la responsabilité de créer 5 000 logements coopératifs sur une période de deux ans, en plus de réagir aux nombreux changements de lois et de normes qu'entraîne ce nouveau contexte sociopolitique.

Cette décennie est également marquée par un vaste processus de réflexion, portant notamment sur trois enjeux de fond, soit la révision des structures du Mouvement, l'arrivée à échéance des conventions d'exploitation entre les coopératives d'habitation et les agences gouvernementales ainsi que la mise en place d'un fonds de développement coopératif permettant d'élargir la formule à d'autres formes d'habitations autonomes et novatrices qui répondraient aux besoins émergents de la population.

Diverses campagnes de mobilisation sont également menées en collaboration avec différents partenaires de l'habitation communautaire, tant au fédéral qu'au provincial, notamment pour réclamer au gouvernement fédéral l'élimination des impacts négatifs du calcul des subventions sur le paiement hypothécaire des coopératives d'habitation issues du Programme de l'article 95, la reconduction du programme AccèsLogis Québec et le maintien de l'aide à la personne malgré l'échéance des conventions d'exploitation des coopératives d'habitation.

La CQCH fait avancer d'autres dossiers avec le gouvernement du Québec. Elle signe une entente de services pour le soutien aux coopératives d'habitation PSBL–P, grâce à laquelle elle organise de nombreuses activités en collaboration avec la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) et la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC), qu'elle reconduira par la suite tous les ans, met en place la liste unique de requérants visant à faciliter l'attribution de logements subventionnés ainsi que deux centres de services pour faire le bilan de santé des immeubles et proposer des services de coordination des travaux majeurs aux coopératives d'habitation PSBL–P.

Au cours de cette période, on assiste également à une diversification de l'offre de services de la CQCH. En effet, elle met en place un service de consultation juridique, étend le service de regroupement d'achats à d'autres sphères d'activité, publie près d'une dizaine d'outils de gestion qui touchent la gestion tant financière, qu'immobilière et associative des coopératives d'habitation, et réalise de nombreuses études qui ont des impacts certains sur les membres des coopératives d'habitation et sur les orientations du Mouvement.

La CQCH désire aussi accroître les compétences des membres des coopératives d'habitation en organisant des colloques sur les pratiques exemplaires dans la plupart des régions du Québec, et assure une présence plus active auprès des coopératives d'habitation situées en région non fédérées en y organisant des tournées de formation. Diverses activités de communication sont également organisées pour favoriser la mobilisation et le sentiment d'appartenance des membres, et représenter les instances du Mouvement sur la scène publique.

REGARD VERS L'AVENIR

L'Année internationale des coopératives, jumelée au 25e anniversaire de la CQCH, oriente les actions de celle-ci vers une nouvelle ère. L'organisme participe à des événements d'envergure et en organise, ce qui lui donne la vitalité nécessaire dans sa lutte pour le maintien de l'aide à la personne et la reconduction des programmes de développement de logements communautaires. Sans compter la poursuite de ses efforts dans la recherche de nouvelles solutions en habitation afin d'assurer la pérennité du parc de logements coopératifs et d'ouvrir la formule à de nouvelles clientèles comme les aînés, les immigrants et les ménages qui désirent accéder à la propriété.

LOGEMENT SOCIAL, LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ET COOPÉRATIVES D'HABITATION

Dans le chapitre sur l'évolution du logement social au Canada, paru dans *L'Observateur du logement au Canada* en 2011, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) décrit les programmes de logement social comme des mesures visant à fournir un toit aux personnes qui n'auraient pas autrement les moyens de se procurer un logement.

Plus couramment, on dira que le logement social est destiné aux personnes à faible revenu et permet de fixer leur loyer en proportion de leur revenu. Les coopératives d'habitation qui demandent un loyer établi à 25% du revenu des résidents offrent ainsi du logement social. C'est le cas pour une partie des résidents de logements livrés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, lequel prévoit une cohabitation de ménages à faible revenu et de ménages à revenu plus élevé, mais modeste. Cette mixité socio-économique se retrouve aussi dans des projets qui ont vu le jour grâce au Programme sans but lucratif privé (1986-1993) et au Programme fédéral des coopératives d'habitation, aussi appelé PHI (1986-1993).

Le logement social peut donc être de propriété publique, comme c'est le cas des habitations à loyer modique des offices d'habitation (qui ne prévoient pas de mixité socio-économique), mais aussi de propriété privée. Cette dernière est alors collective, avec la coopérative d'habitation, ou communautaire, avec l'organisme sans but lucratif (OSBL) en habitation, constitué conformément à la partie III de la Loi sur les compagnies.

Bouchard et Hudon (2008) présentent le logement communautaire comme un secteur d'innovation sociale et économique important puisqu'il contribue à la prise en charge, par les personnes et les ménages résidents, de leurs conditions de vie. L'intérêt du logement communautaire semble être plus social qu'économique, bien que les personnes qui s'accommodent difficilement du marché locatif privé à but lucratif vivent souvent une situation financière précaire.

C'est au chapitre de la gouvernance que la coopérative se distingue de l'OSBL d'habitation. En effet, les membres résidents doivent élire un conseil d'administration qui verra à la gestion des affaires courantes et à l'animation de la vie coopérative. Dans l'OSBL d'habitation, les locataires sont simplement représentés au conseil d'administration. L'administration de l'immeuble est alors souvent la responsabilité d'un gestionnaire employé par l'OSBL. Donc, contrairement à un OSBL, la gestion à court terme et à long terme d'une coopérative relève ultimement de décisions prises collectivement par ses membres.

Coopérative d'habitation Beau Quartier, Québec.

QUELLE EST LA DÉFINITION DU SUCCÈS D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION ?

L'expression « entreprise à succès » évoque rentabilité et profits. Même si la survie de la coopérative dépend de sa santé économique qui, dans le cas de l'habitation, se traduit par des revenus de location couvrant les dépenses de financement hypothécaire et d'exploitation ainsi que les réserves immobilières, celle-ci doit son succès à ses membres. Elle n'échappe pas au processus de marché, qui la met en concurrence avec d'autres entreprises, mais son statut de coopérative l'oblige à adopter une éthique propre au mouvement.

La particularité de la coopérative est que la propriété est collective et démocratique. D'ailleurs, la liquidation d'une coopérative, où chaque membre ne peut recevoir une partie des actifs de la coopérative à sa fermeture, est fortement encadrée et ne permet pas au membre de tirer profit de la situation[11]. Le rapport individuel du membre à la coopérative est donc essentiellement un rapport « désintéressé » au sens économique du terme. La définition du succès intégrant la notion de profit à l'égard d'un intérêt privé apparaît donc ici nulle et non avenue.

Par les immobilisations que représente le logement, la coopérative d'habitation nécessite une capitalisation importante si on la compare aux coopératives des autres secteurs d'activité. D'ailleurs, les subventions pour la réalisation de logements ne suffisent habituellement pas à couvrir tous les coûts des travaux de construction ou de rénovation. L'entreprise doit assumer des frais capitalisables importants.

Alors que s'amorce la période où prennent fin les conventions d'exploitation signées avec les gouvernements dans le cadre des programmes de subvention de la troisième génération de coopératives d'habitation, on peut noter que la saine gestion s'avère déterminante pour la survie ou la pérennité des logements coopératifs. Les coopératives en santé financière ont su prélever de leurs revenus les sommes nécessaires pour constituer les réserves qui leur permettront de faire l'entretien et la rénovation des immeubles après 35 et même 50 ans d'activité.

La mixité socio-économique intégrée au logement communautaire se vérifie non seulement au sein de la coopérative, mais aussi dans les quartiers. Il s'agit là d'un effet social non négligeable des coopératives d'habitation qui permet de réduire le phénomène d'embourgeoisement[12] dans certains arrondissements qui connaissent une augmentation importante de la construction et de la rénovation résidentielle, et où le nombre des ménages à revenu faible ou modeste diminue[13].

Le succès de l'entreprise coopérative va donc au-delà du rendement financier et doit intégrer les implicites sociaux qui découlent du modèle coopératif. Il doit donc se mesurer sur deux échelles : l'une économique et l'autre sociale pour évaluer quantitativement et qualitativement les retombées de l'habitation coopérative.

Coopérative d'habitation Station N° 1, Montréal.

Photo : Yvon Dostie

11. « Après ces paiements et remises, le solde de l'actif est dévolu par l'assemblée des membres à une coopérative, à une fédération, à une confédération ou au Conseil de la coopération du Québec, par une résolution adoptée à la majorité des voix exprimées », article 185 de la Loi sur les coopératives (L.R.Q., chapitre C-67.2).

12. Souvent appelé à tort « gentrification », un anglicisme provenant du mot gentry, le phénomène d'embourgeoisement est un « [...] relèvement du niveau socio-économique d'un quartier urbain central engendré par l'arrivée massive d'une nouvelle classe de résidents, exerçant des activités de haut niveau et disposant de revenus confortables » BENALI, Kenza (2005), « Le "retour à la ville" : un réinvestissement symbolique », *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 14, no 1, supplément, p. 1-21.

13. « Les coopératives d'habitation sont donc, à la lumière des résultats obtenus par le biais du questionnaire, une digue au processus de gentrification. Elles ne sont pas un frein puisqu'elles ne permettent pas d'enrayer le processus de gentrification mais, du moins, elles le contiennent », selon un rapport de recherche du laboratoire de recherche du Département de sociologie de l'Université Laval présenté au Comité populaire Saint-Jean-Baptiste en avril 2004, *Les coopératives d'habitation : profil social et aspirations résidentielles des coopérants*, par Sébastien Baldus et Geneviève Brunet-Gauthier, sous la supervision de Mélanie Bédard et Jean-Jacques Simard.

UNE QUESTION DE PRINCIPES

Le mouvement coopératif repose sur une éthique particulière. L'Alliance coopérative internationale (ACI), qui représente l'ensemble du mouvement coopératif mondial, a énoncé à cet effet sept principes pour guider les coopératives dans leur cheminement[14]. Peu connues du grand public et peut-être de certains membres de coopératives, ces lignes directrices méritent d'être présentées.

1er principe : adhésion volontaire et ouverte à tous

Selon ce premier principe, toute personne qui désire faire partie d'une coopérative d'habitation est libre de le faire, peu importe son âge, son sexe, son origine, son orientation politique ou ses croyances religieuses. Dans le même sens, le membre d'une coopérative est aussi libre de s'en retirer s'il le souhaite : il peut alors quitter son logement ou y demeurer et devenir locataire de la coopérative d'habitation.

Les membres d'une coopérative peuvent décider quel type de ménage ils souhaitent privilégier comme membres résidents en adoptant des orientations et des objectifs spécifiques. Les membres peuvent, par exemple, envisager de sélectionner plutôt des personnes ayant des compétences particulières utiles pour la coopérative (plomberie, électricité, administration, etc.). Ils peuvent aussi favoriser certains ménages dans le besoin comme des femmes chefs de famille monoparentale, des jeunes, des familles, des personnes âgées, etc. On parle alors de « discrimination positive » lors de la sélection des membres.

2e principe : pouvoir démocratique exercé par les membres

Dans une coopérative, les décisions sont prises démocratiquement avec l'ensemble des membres. Ce sont les membres qui définissent les grandes orientations de la coopérative et les objectifs à atteindre, en plus de fixer les règles à suivre. Chaque membre représente un vote lors de l'assemblée générale. La démocratie y est primordiale ; chacun a le droit de faire entendre son opinion. Cet aspect peut créer des situations délicates au sein des coopératives d'habitation qui constituent des milieux de vie. Les décisions doivent cependant être prises en fonction du bien-être de la coopérative et non de l'intérêt d'une personne ou d'un petit groupe d'individus.

3e principe : participation économique des membres

Les membres contribuent équitablement à la prospérité économique de la coopérative par le paiement de leur loyer et l'accomplissement des tâches qui leur sont confiées (comme nettoyer l'escalier, tondre la pelouse, etc.). On l'a vu, les membres ne sont pas propriétaires de leurs logements, lesquels appartiennent à la coopérative. Néanmoins, les membres peuvent bénéficier de ristournes, la plupart du temps sous la forme d'un rabais sur le loyer.

Coopérative d'habitation L'Îlot Fleuri, Québec.

14. Alliance coopérative internationale (ACI). Site Web officiel [En ligne], consulté le 13 juin 2012. URL : http://www.ica.coop/fr/

4e principe : autonomie et indépendance
Les coopératives sont des entités autonomes qui sont contrôlées par leurs membres. Lorsque la coopérative convient d'ententes avec des tiers (par exemple le gouvernement pour des subventions), ces ententes sont signées en fonction du fait que les membres doivent garder le contrôle sur la manière dont sont gérées les affaires de la coopérative.

5e principe : éducation, formation et information
La vie coopérative demande aux membres des apprentissages sur plusieurs plans. Par exemple, si la coopérative décide de ne pas recourir à une expertise externe, certains membres devront s'initier à la gestion immobilière (entretien, prévention, gestion, budget, sélection des membres) alors que ceux qui assument l'animation dans l'immeuble devront avoir ou développer des aptitudes particulières. Cet apprentissage sur le plan social contribue notamment au règlement de conflits, à l'entraide et au respect au sein de la coopérative. Enfin, la communication et la transmission de l'information par le conseil d'administration et entre les membres sont aussi essentielles à une vie coopérative de qualité.

6e principe : coopération entre les coopératives
Les coopératives devraient s'entraider pour améliorer le service qu'elles offrent à leurs membres ou pour renforcer le mouvement coopératif.

7e principe : engagement envers la communauté
Les coopératives d'habitation participent normalement à la vie communautaire, par exemple en organisant des activités auxquelles les autres résidents du quartier peuvent participer. Elles contribuent aussi à leur manière au développement durable du quartier en favorisant les comportements écoresponsables.

LES INITIATIVES CITOYENNES : LA PLACE DES MEMBRES FONDATEURS DANS LE PROJET D'HABITATION ET AU-DELÀ

Un projet de recherche qualitative[15] sur les membres fondateurs des coopératives d'habitation est en cours à la SHQ. Il est mené par deux stagiaires du baccalauréat de sociologie de l'Université Laval. Il s'intitule : **Motivations et engagement des fondateurs de coopératives au Québec**. Les données à analyser proviendront d'entrevues avec une douzaine de membres fondateurs de coopératives, hommes et femmes, jeunes et moins jeunes.

La revue de la littérature et les thèmes retenus pour le projet de recherche se traduisent en questions d'entrevue qui aborderont les six aspects énumérés ci-dessous.

1. Le mode de formation des coopératives d'habitation.
2. Les caractéristiques des membres fondateurs.
3. Les attentes des membres fondateurs envers la vie coopérative.
4. Les impacts de l'engagement coopératif sur la vie personnelle, sociale et professionnelle des membres fondateurs.
5. Les défis de la vie dans une coopérative d'habitation.
6. La perception des membres fondateurs quant à l'application des principes coopératifs dans le contexte socio-économique actuel.

Coopérative d'habitation le Coteau vert, Montréal.

Source : Annie Dachez

15. Mucchielli et Paillé (2010), dans leur ouvrage *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*, parlent d'analyse qualitative « dans le sens que les instruments et méthodes utilisés sont conçus, d'une part, pour recueillir des données qualitatives (témoignages, notes de terrain, images vidéo...), d'autre part, pour analyser ces données de manière qualitative (c'est-à-dire en extraire le sens plutôt que les transformer en pourcentages ou en statistiques) ; [...] l'analyse des données [...] met à profit les capacités naturelles de l'esprit du chercheur et vise la compréhension et l'interprétation des pratiques et des expériences plutôt que la mesure de variables à l'aide de procédés mathématiques. » Pour en savoir plus sur les méthodes de l'analyse qualitative, voir aussi BOUTIN, Gérald, *L'entretien de recherche qualitatif*. Les Presses de l'Université du Québec, Québec, 2011, 171 pages.

L'ÉMERGENCE DU COLLECTIF

Selon l'Alliance coopérative internationale, « une coopérative est une association autonome de personnes unies volontairement pour répondre à des aspirations et à des besoins économiques, sociaux et culturels communs dans une entreprise à propriété collective et démocratiquement contrôlée[16]. » Ainsi, le but d'une entreprise coopérative est de répondre à des besoins collectifs, qu'ils soient économiques, sociaux ou culturels.

Ce sont des individus qui se reconnaissent des affinités et des intérêts convergents qui décident de se rassembler et de former un collectif sous la forme d'une entreprise de type coopératif. C'est ce groupe d'individus qui, par ses décisions et ses actions, définira, avec le soutien d'experts en développement de projets immobiliers communautaires, les GRT, la réponse à apporter aux besoins à l'intérieur d'un cadre réglementaire établi.

Les membres fondateurs sont ceux qui, dès le départ, donnent les grandes orientations à la coopérative. On peut dire qu'ils proviennent du *grass roots*[17] de la société, c'est-à-dire de la base, de la société civile et des individus plutôt que directement de l'État et des grandes organisations[18].

Ici, l'État apporte donc un appui aux initiatives populaires. Comme l'indique un rapport sur les coopératives du Bureau international du travail (BIT) : « Pour prospérer, les coopératives ont besoin d'un cadre politique, administratif et socio-économique favorable à leur essor[19]. » Devant les besoins exprimés, l'État permet l'émergence de ce type d'entreprises et encadre leur fonctionnement par une législation spécifique, à savoir la Loi sur les coopératives au Québec, appuyée par des programmes d'aide au développement de logements mis en œuvre conformément à la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

LES MOTIVATIONS DU GROUPE DE FONDATEURS

Les raisons pour lesquelles une personne peut désirer fonder une coopérative d'habitation sont multiples et peuvent se situer sur deux axes principaux : l'axe personnel et l'axe collectif. Il peut donc s'agir de répondre à un besoin personnel comme un logement abordable de qualité. Les motivations peuvent aussi être d'ordre collectif : réhabilitation de bâtiments vétustes du quartier, conservation du patrimoine ou encore mise en commun d'espaces d'habitation avec des individus affichant des valeurs et des champs d'intérêt semblables (par exemple, groupe d'artistes pouvant favoriser l'émulation et la créativité productive). Le projet de recherche tentera de vérifier si les deux types de motivation, l'individuelle et la collective, apparaissent simultanément chez les membres fondateurs dans les motifs pour fonder une coopérative.

16. Traduction libre : "A cooperative is an autonomous association of persons united voluntarily to meet their common economic, social, and cultural needs and aspirations through a jointly-owned and democratically-controlled enterprise." Alliance coopérative internationale. Site Web officiel [En ligne], consulté le 13 juin 2012. URL : http://www.ica.coop/fr/.

17. Terme généralement associé aux partis politiques et aux organisations syndicales : « Ensemble des adhérents et des militants d'un parti politique ou d'un syndicat, par rapport aux dirigeants. » Office québécois de la langue française : http://www.gdt.oqlf.gouv.qc.ca/ficheOqlf.aspx?Id_Fiche=17491164.

18. L'échec de la Fédération Coop-Habitat du Québec est éloquent quant à l'importance de la base dans ces projets alors qu'une machine administrative centralisée déterminait la façon de répondre aux besoins de cette base, besoins qui n'avaient pas été établis.

19. FAVREAU, Louis, *Mouvement coopératif : Une mise en perspective*. Québec, Presses de l'Université du Québec, 2010, p. 73.

LE SENS DE L'ENGAGEMENT

Mettre sur pied une coopérative d'habitation est un projet de longue haleine que seuls les plus motivés désireront entreprendre et pourront mener à terme. En ce sens, la fondation et le maintien d'une coopérative demandent une grande implication et beaucoup d'heures pour ceux et celles qui s'y adonnent. On l'a mentionné, l'action de fonder une coopérative apparaît comme un acte économiquement «désintéressé», car il s'agit d'une activité bénévole. On peut alors se poser la question : qu'est-ce qui amène les gens dans ce type de projet ? Et quels sont les éléments qui retiennent les individus dans un collectif de bénévoles comme celui-ci ?

Quatre points d'ancrage de l'engagement bénévole[20] méritent d'être considérés dans le cadre du projet de recherche : la signification pour les autres, la signification dans la trajectoire de vie, les gratifications personnelles et la légitimité par l'époque. Les chercheurs tenteront de voir l'importance relative de ces points d'ancrage chez les fondateurs participant au projet de recherche.

LES ENTRETIENS SUR L'HABITAT

Le 10 septembre 2012, une centaine de chercheurs, de partenaires, d'intervenants et de citoyens se réuniront à Lévis, à l'occasion des Entretiens sur l'habitat, pour célébrer l'Année internationale des coopératives et échanger sur l'histoire des coopératives d'habitation au Québec et sur leurs membres fondateurs. Pour connaître les résultats de la recherche sur les fondateurs de coopératives d'habitation, vous êtes invités à participer à l'événement, au cours duquel les principaux résultats seront dévoilés.

20. HAVARD-DUCLOS, Bénédicte et Sandrine NICOURD, *Pourquoi s'engager ? Bénévoles et militants dans les associations de solidarité*, Paris, Éditions Payot, 2005, 212 pages.

HABITATION QUÉBEC

Habitation Québec est un bulletin trimestriel produit par la Société d'habitation du Québec (SHQ). La reproduction d'extraits est autorisée sans autre permission de la SHQ, à condition d'en mentionner la source. Cette publication a été réalisée sous la responsabilité de la Direction des programmes, de la recherche et du partenariat et de la Direction des communications de la SHQ.

Pour obtenir un exemplaire supplémentaire de ce bulletin ou pour toute demande de renseignements, veuillez composer le numéro sans frais **1 800 463-4315**.

Vous pouvez également télécharger ce document en format PDF à partir du site Web de la SHQ à l'adresse : **www.habitation.gouv.qc.ca**.

Vos commentaires sont toujours bienvenus.
Faites-les parvenir à l'adresse :
inforedaction@shq.gouv.qc.ca

ISSN : 1492-6881 (version imprimée)
ISSN : 1492-689X (PDF)
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2012

© Gouvernement du Québec, 2012

Société d'habitation Québec